

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010240129	Data Solicitação 05/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FAWERTON NILSON LIMA DE JESUS KAVICKI	CPF/CNPJ 395.996.758-60	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lea Archer	Número 8	Complemento Lote 08 Quadra 162A	
Bairro São Sebastião	Município Codó	UF MA	CEP 65400000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16668	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 267.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 184.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 62.4
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 62.4
21 - Área Averbada (em m²) 62.4	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

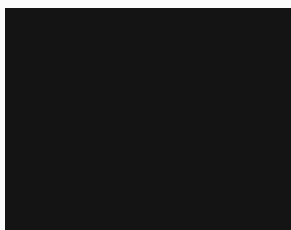
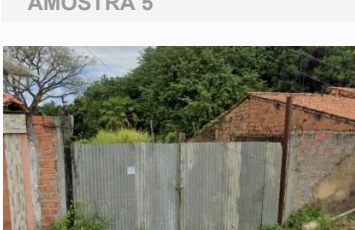
TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 320	04 - Testada/Frente (em metros) 0
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	

Dados do Vistoriador: Nome: Ronaldo Cruz Sousa; CAU/CREA: 112315; Data da Vistoria: 18/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa ; Contato: Vistoria Externa ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa , 0 Vagas. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Seu vínculo foi confirmado por meio do laudo de avaliação anterior.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 100.000,00
	Endereço R. Vinte e Oito de Julho, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 100.000,00
	Área do terreno 132,00	Padrão terreno Médio
	URL https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/terreno-a-venda-excelente-localizacao-1371466140?lis=listing_1100	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 300.000,00
	Endereço Av. Maranhão, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00
	Área do terreno 638,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.neymaran.com.br/imovel/1258487/terreno-venda-codo-ma-centro	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00
	Endereço R. Marquês Rodrigues, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00
	Área do terreno 425,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.neymaran.com.br/imovel/3009939/terreno-venda-codo-ma-centro	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço R. Henrique Figueiredo, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 350.000,00
	Área do terreno 607,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.neymaran.com.br/imovel/2675585/terreno-venda-codo-ma-centro	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 137.000,00
	Endereço R. Sr. Bonfim, 0/0 , Castelo Branco	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 137.000,00
	Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio
	URL https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/imovel-para-venda-tem-240-metros-quadrados-em-castelo-branco-caxias-ma-1377446778?lis=listing_1100	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 267.000,00
Fator de liquidez	0,6891
Valor de venda forçada	R\$ 184.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 267.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Ronaldo Cruz Sousa; CAU/CREA: 112315; Data da Vistoria: 18/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa ; Contato: Vistoria Externa ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa , 0 Vagas. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Seu vínculo foi confirmado por meio do laudo de avaliação anterior.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Junho de 2025



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Avaliando



Avaliando



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerda



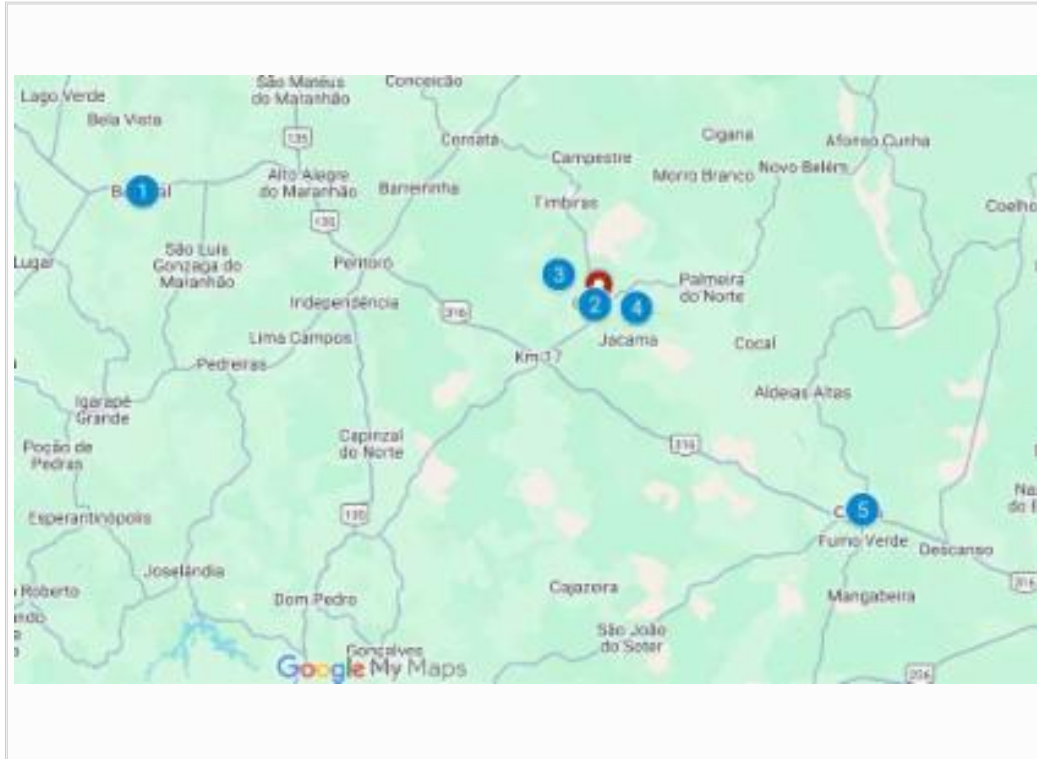
Vizinho Direita



Medidores



Avaliando



CROQUI



CROQUI

Amostras

	Endereço: Logradouro R. Vinte e Oito de Julho	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Bacabal	UF: Maranhão
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Leandrogoal 100	Telefone: (99) 98158-3969	
	CEP: 65700-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 100.000,00	Valor Residual: R\$ 100.000,00	Preço por m² 757,58	Coordenadas -4.23061, -44.77957	Área Terreno 132,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Av. Maranhão	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Codó	UF: Maranhão
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: NEY MARAN	Telefone: (99) 99952-4147	
	CEP: 65400-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 300.000,00	Valor Residual: R\$ 300.000,00	Preço por m² 470,22	Coordenadas -4.45465, -43.88375	Área Terreno 638,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Marquês Rodrigues	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Codó	UF: Maranhão
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: NEY MARAN	Telefone: (99) 99952-4147	
	CEP: 65400-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 300.000,00	Valor Residual: R\$ 300.000,00	Preço por m² 705,88	Coordenadas -4.45432, -43.89003	Área Terreno 425,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Henrique Figueiredo	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Codó	UF: Maranhão
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: NEY MARAN	Telefone: (99) 99952-4147	
	CEP: 65400-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 350.000,00	Preço por m² 576,61	Coordenadas -4.45005, -43.88707	Área Terreno 607,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Sr. Bonfim	Número 0	Complemento -	Bairro: Castelo Branco	Cidade: Caxias	UF: Maranhão
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Maria Veras	Telefone: (66) 99924-4960	
	CEP: 65600-340	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 137.000,00	Valor Residual: R\$ 137.000,00	Preço por m² 570,83	Coordenadas -4.86129, -43.35501	Área Terreno 240,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	132,00	100.000,00	757,58	0,95	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 670,60
2	638,00	300.000,00	470,22	0,95	0,95	1,09	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 493,86
3	425,00	300.000,00	705,88	0,95	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 652,13
4	607,00	350.000,00	576,61	0,95	0,95	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 574,34
5	240,00	137.000,00	570,83	0,95	1,10	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 567,11
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 591,61
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 414,13
										Valor Máximo	R\$ 769,09

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	320,00 m²	Valor do m² R\$ 591,61	Valor do terreno R\$ 189.315,04
Área Privativa	62,40 m²	Valor do m² R\$ 1.235,58	Valor da Construção R\$ 77.100,00
		Comercialização 0,00	R\$ 266.415,04
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		Valor do Imóvel	R\$ 266.415,04
			R\$ 267.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

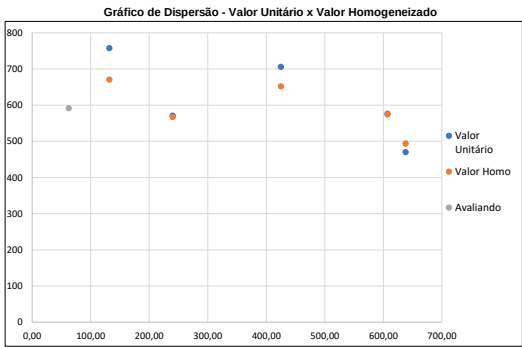
Valor do Terreno	R\$ 190.000,00
Valor da Construção	R\$ 77.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 267.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6891	R\$ 184.000,00

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 18 de março de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	III	II	I	Soma
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do imóvel: R\$ 267.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = 1,57% fixas + financeiras	
Prazo de Comercialização: 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,6891 184000